

LANDESGESETZBLATT

FÜR OBERÖSTERREICH

Jahrgang 2012

Ausgegeben und versendet am 29. Februar 2012

16. Stück

Nr. 16 Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2012

Nr. 16

Verordnung

der Oö. Landesregierung über die Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen (Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2012)

Auf Grund des § 33 Abs. 1 Z 3 und 6 des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 (Oö. WFG 1993), LGBl. Nr. 6, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 82/2009, wird verordnet:

§ 1

Voraussetzungen

(1) Eine Förderung für die Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen darf nur dann gewährt werden, wenn die Erteilung der Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens bei diesen Wohnhäusern mindestens 20 Jahre zurückliegt.

(2) Der Zeitpunkt der Baubewilligung ist nicht maßgebend:

- Wenn es sich um Maßnahmen handelt, die den Wohnbedürfnissen von behinderten oder alten Menschen im Sinn des § 17 Z 2 lit. c des Oö. WFG 1993 dienen.
- Bei Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genützten Gebäuden.
- Bei Gebäuden mit einer Nutzheiz-Energiekennzahl (NEZ) $> 100 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ bei einem A/V-Verhältnis von 0,8, wenn nach erfolgter Sanierung eine $\text{NEZ} \leq 65 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ erreicht wird.

(3) Eine Förderung für die Schaffung von zusätzlichen Wohnräumen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 durch Zu- oder Einbau kann gewährt werden, wenn die Erteilung der Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens bei dem zu erweiternden Eigenheim mindestens 10 Jahre zurückliegt.

(4) Förderbar sind nur solche Sanierungsarbeiten, die durch gewerblich befugte Unternehmen durchgeführt oder deren Vornahme durch Materialrechnungen in Höhe von mindestens 150 Euro nachgewiesen worden sind. Der Nachweis erfolgt durch die Vorlage von Rechnungen, welche nicht älter als 2 Jahre sein dürfen. Bei pauschalierten Förderungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 kann auf die Vorlage von Rechnungen verzichtet werden. Die entsprechenden Rechnungen müssen jedoch für Überprüfungen für die Dauer von 7 Jahren aufbewahrt werden.

(5) Eine Förderung kann nur dann gewährt werden, wenn bei Neubezug einer sanierten Wohnung die bisherige Wohnung nachweislich weitervermietet oder die Wohnung verkauft wird. Ehepaare und eingetragene Partner müssen den selben Hauptwohnsitz haben.

(6) Wurde eine Förderung für den Ankauf des Objekts bewilligt, so kann bei Häusern bis zu drei Wohnungen der Differenzbetrag auf die maximal mögliche Förderhöhe bewilligt werden.

(7) Sanierungen von bestehenden Wohnräumen innerhalb eines Gebäudes sind nicht förderbar, es sei denn, es handelt sich um den Handwerkerbonus gemäß § 4 Abs. 7.

(8) Die Einhaltung der energetischen Anspruchsvoraussetzungen sind mit der Einbringung des Förderungsansuchens durch ein entsprechendes Gutachten eines Sachverständigen (zB Energieausweis oder Energiesparzertifikat) nachzuweisen.

§ 2

Art der Förderung

Die Sanierungsförderung besteht alternativ in der Gewährung entweder von

1. Annuitätenzuschüssen zu Darlehen im Sinn des § 16 des Oö. WFG 1993, wobei die Verzinsung höchstens 150 Basispunkte über dem 6-Monats-Euribor liegen darf. Die Annuitätenzuschüsse werden anlässlich der Förderzusage berechnet und gelten für die gesamte Darlehenslaufzeit in dieser Höhe unverändert. Die Basis für die Berechnung des zugesicherten Annuitätenzuschusses bildet der Monatsdurchschnitt des 6-Monats-Euribors des mittleren Monats im vorangegangenen Quartal zuzüglich des höchstzulässigen Aufschlags. Der der Zusicherung zugrunde liegende Zinssatz wird quartalsweise festgelegt. Der dem Annuitätenzuschuss zugrunde liegende Zinssatz ist mit maximal 4 % p.a. begrenzt.
Das Ausmaß der Annuitätenzuschüsse wird mit 20 % der Annuität festgesetzt. Bei energetischen Maßnahmen wird das Ausmaß der Annuitätenzuschüsse mit 25 %, 30 % oder 35 % der Annuität festgesetzt, wenn auf Grund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen die NEZ nach dem festgelegten Berechnungsverfahren des O.Ö. Energiesparverbands nicht mehr als 75 kWh/m²a, 65 kWh/m²a bzw. 45 kWh/m²a beträgt. Die Annuitätenzuschüsse werden auf die Dauer von höchstens 15 Jahren ab Erhalt der Zusicherung, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens gewährt. Bei Minimalenergiehäusern mit einer NEZ von nicht mehr als 15 kWh/m²a beträgt der Annuitätenzuschuss 40 % bei einer Laufzeit von 25 Jahren;
2. einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschüssen (Bauszuschüsse) im Sinn des § 16a Oö. WFG 1993. Der Bauszuschuss wird mit einem Abschlag von 40 % vom Barwert des Annuitätenzuschusses gemäß Abs. 1 berechnet;
3. nicht rückzahlbaren Zuschüssen zur Rückzahlung des Hypothekendarlehens im Sinn des § 2 Z 16 des Oö. WFG 1993, wobei Nachstehendes gilt:
 - Die maximale Darlehenshöhe beträgt das 1,5-fache des dem Annuitätenzuschuss zugrunde liegenden Darlehensnominales gemäß Abs. 1.
 - Ausgehend von den auf der Grundlage der jeweiligen Zusicherungszinssätze gemäß Abs. 1 für die Laufzeit des Sanierungsdarlehens von 15 Jahren ermittelten Förderbarwertes wird die Höhe des Zuschusses bezogen auf das 1,5-fache Darlehensvolumen für die jeweiligen Stufen des Annuitätenzuschusses festgelegt.
 - Die Laufzeit des bezuschussten Darlehens beträgt 30 Jahre.
 - Die Zuschüsse werden auf die Dauer von höchstens 30 Jahren ab Erhalt der Zusicherung, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens gewährt.
 - Die Verzinsung des Hypothekendarlehens darf höchstens 150 Basispunkte über dem 6-Monats-Euribor liegen.

§ 3

Energietechnischer Mindeststandard

Für die Gewährung der Förderung sind folgende energietechnische Mindeststandards maßgebend:

1. Energietechnische Einzelmaßnahmen:
Wird bei einem Gebäude die NEZ von ≤ 75 kWh/m²a nicht erreicht, so beträgt der Annuitätenzuschuss für die Sanierungsförderung 20 %, wenn ein einzelner zusammenhängender Bauteil mit folgenden Mindest-Dämmstärken bzw. höchstzulässigen U-Werten saniert wird:
 - Außendecken/Dach/oberste Geschoßdecke $\leq 0,15$ W/m²K;
 - Dachschrägen $\leq 0,18$ W/m²K;
 - Fenster und Türen gegen Außenluft (gesamt über Glas und Rahmen) $\leq 1,20$ W/m²K gemäß Prüfungszeugnis;
 - Außenwände und Wände gegen den Dachraum und Garagen $\leq 0,25$ W/m²K;
 - Decken und Wände zu unbeheiztem Keller $\leq 0,35$ W/m²K, im Fall einer Fußbodenheizung $\leq 0,28$ W/m²K;
 - erdberührte Wände und Fußböden $\leq 0,35$ W/m²K;
 - unbeheizter Keller gegen Außenluft $\leq 0,5$ W/m²K;
 - Dämmstärke Fensterlaibung ≥ 3 cm (die angegebene Mindest-Dämmstärke bezieht sich auf eine Wärmeleitfähigkeit von 0,04 W/m²K);
 - Fensterglas (bei Tausch nur das Glas, bezogen auf das Glas alleine) $\leq 1,10$ W/m²K;
 - Decken gegen Garagen $\leq 0,25$ W/m²K.
2. Ist es auf Grund der vorhandenen Bausubstanz technisch nicht möglich oder zumutbar, die definierten U-Werte oder sonstigen Anforderungen zu erreichen, so können für das konkrete Sanierungsvorhaben abweichende Festlegungen getroffen werden.
3. Die ökologischen Mindestkriterien und Berechnungshinweise entsprechend der Anlage sind einzuhalten.

§ 4 Ausmaß der Förderung

(1) Die Darlehenssumme, bis zu welcher Annuitätenzuschüsse gewährt werden, beträgt für die Sanierung bei einem Haus mit einer baubewilligten Wohnung höchstens 37.000 Euro, bei Minimalenergiehäuser höchstens 40.000 Euro. Bei einem Haus mit zwei oder drei baubewilligten Wohnungen beträgt die Darlehenssumme höchstens 45.000 Euro. Bei denkmalgeschützten Gebäuden im Ortskern erhöht sich die Förderung um 8.000 Euro.

(2) Der Einbau von zusätzlichem Wohnraum wird mit maximal 250 Euro pro m², jedoch maximal 20.000 Euro pro Wohnung bzw. Wohnungserweiterung, gefördert. Eine Baubewilligung oder eine von der Baubehörde zur Kenntnis genommene Bauanzeige sowie eine Bestätigung der Gemeinde über die Fertigstellung des Bauvorhabens ist vorzulegen.

(3) Der Zubau bzw. die Aufstockung von zusätzlichem Wohnraum wird mit maximal 370 Euro pro m², jedoch maximal 30.000 Euro pro Wohnung bzw. Wohnungserweiterung, gefördert. Eine Baubewilligung oder eine von der Baubehörde zur Kenntnis genommene Bauanzeige sowie eine Bestätigung der Gemeinde über die Fertigstellung des Bauvorhabens ist vorzulegen.

(4) Bei der Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude beträgt die Darlehenssumme bis zu welcher Annuitätenzuschüsse gewährt werden bei einer Wohnung höchstens 37.000 Euro (beim Minimalenergiehaus höchstens 40.000 Euro), bei zwei Wohnungen höchstens 45.000 Euro und bei drei Wohnungen höchstens 50.000 Euro.

(5) Werden ökologische Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet, so erhöht sich das Darlehen um 5.000 Euro. Sämtliche Außenbauteile (Außenwand, oberste Decke/Dach, Kellerdecke, erdanliegender Boden - ausgenommen erdberührende Dämmung) müssen zu 100 % mit nachwachsenden ökologischen Dämmstoffen versehen werden. Zusätze gegen Feuer, Wasser und Schädlinge sowie Stützfasern sind zulässig. Nachwachsende ökologische Dämmstoffe sind zB Flachs, Hanf, Holzfaser, Schafwolle, Stroh, Zellulose und Kork. Die Wärmeleitfähigkeit muss $\leq 0,06 \text{ W/m}^2\text{K}$ sein (Lambda-Wert).

(6) Für die Beauftragung eines als Mitglied der Architekten- und Ingenieurskonsulentenkammer tätigen Architekten oder Ingenieurskonsulenten bzw. eines planenden Baumeisters, der sich gegenüber der Wirtschaftskammer zur Einhaltung derselben Unabhängigkeits- und Standesregeln verpflichtet und der beim konkreten Sanierungsbauvorhaben keine ausführenden Tätigkeiten durchführt, mit einer Dienstleistung bestehend zumindest aus der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen, der technischen Prüfung von Angeboten und der technischen Abnahmeprüfung der Ausführung für und in Verbindung mit einer Sanierungsförderung kann ein Landesbonus "Thermische Sanierung" in Form eines Bauzuschusses in Höhe von 375 Euro gewährt werden.

(7) Wenn bei Gebäuden mit einer Nutzheiz-Energiekennzahl (NEZ) $> 100 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ bei einem A/V-Verhältnis von 0,8 nach erfolgter Sanierung eine $\text{NEZ} \leq 75 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ erreicht wird, kann gleichzeitig für Maßnahmen des Innenausbaus ein "Handwerkerbonus" gewährt werden. Dazu zählen ausschließlich bauliche Maßnahmen innerhalb der bestehenden Wohnung im Zusammenhang mit Grundrissänderungen, Elektro- und Wasserinstallationen. Die Obergrenze für den "Handwerkerbonus" bildet ein Betrag in Höhe von maximal 6.000 Euro, der im jeweils höchstmöglichen Darlehensgesamtbetrag gemäß § 4 Abs. 1 enthalten ist. Über mindestens die Hälfte dieses Betrags sind Professionistenrechnungen mit Verrechnung von Arbeitszeit für die genannten Maßnahmen vorzulegen, die restlichen Rechnungen müssen für die Dauer von 7 Jahren zum Zweck der Überprüfung aufbewahrt werden. Pro Eigenheim kann der "Handwerkerbonus" unabhängig von der Anzahl der Wohnungen nur einmal in Anspruch genommen werden. Der "Handwerkerbonus" kann nur bei Förderungen gemäß § 2 Abs. 1 (Annuitätenzuschuss) oder gemäß § 2 Abs. 2 (Bauzuschuss) bewilligt werden. In Verbindung mit einer Förderung gemäß § 4 Abs. 2 und 3 ist die Inanspruchnahme des "Handwerkerbonus" nicht möglich.

(8) Für förderbare Sanierungsmaßnahmen, welche das Dach, die Trockenlegung und die statische Sicherheit betreffen und nicht in den Anwendungsbereich des § 3 fallen, wird unabhängig vom energetischen Standard des Gebäudes ein Annuitätenzuschuss von 20 % gewährt.

(9) Für behindertengerechte Maßnahmen kann unabhängig vom energetischen Standard ein Annuitätenzuschuss von 20 % gewährt werden.

§ 5 Förderung der Sanierung von einzelnen Wohnungen

(1) Die Höhe des Darlehens, bis zu der ein 20 %iger Annuitätenzuschuss gewährt wird, beträgt für Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung höchstens 7.500 Euro.

(2) Förderbare Maßnahmen sind: Einbau von Fenstern und Einbau der Wohnungseingangstüre mindestens der Widerstandsklasse II.

§ 6
Schlussbestimmung

(1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich in Kraft. Gleichzeitig tritt die Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung 2009, LGBl. Nr. 30, in der Fassung der Verordnung LGBl. Nr. 74/2009, außer Kraft.

(2) Für Ansuchen, die bis zum 30. Juni 2012 beim Amt der Oö. Landesregierung einlangen, gelten die Bestimmungen der Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung 2009, LGBl. Nr. 30/2009, in der Fassung der Verordnung LGBl. Nr. 74/2009.

Für die Oö. Landesregierung:

Dr. Haimbuchner
Landesrat

Anlage

Anlage**Ökologische Mindestkriterien und Berechnungshinweise Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung 2012**

Die folgenden Ökologischen Mindestkriterien sind einzuhalten, es können jederzeit stichprobenartig Kontrollen bezüglich der Einhaltung der Anforderungen durchgeführt werden:

- HFKW-freie und HFCKW-freie Wärmedämmstoffe und Baustoffe;
- bei nachträglichem Einbau einer Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist eine luftdichte Gebäudehülle mit n_{50} -Wert $\leq 1,5 \text{ h}^{-1}$ auszuführen;
- bei Erneuerung der Heizanlage ist ein wassergetragenes System vorzusehen (ausgenommen Minimalenergiehaus);
- fachgerechte hydraulische Einregulierung der Wärmeverteilungs/abgabe-Systeme;
- bei gesamthafter Erneuerung des Warmwasserbereitungs-Systems sind elektrische Durchlauferhitzer nicht zulässig;
- bei Erneuerung der Heizungsumwälzpumpen sind gemäß Energieverbrauchs-Kennzeichnung (EU-Energie-Label) nur Pumpen der Klasse A, A+ und A++ zulässig.

Berechnungshinweis

Zum Vergleich mit dem jeweiligen Anforderungswert der Nutzheiz-Energiekennzahl - diese ist festgelegt als flächenbezogener Heizwärmebedarf bei einem A/V-Verhältnis von 0,8 - ist der gemäß OIB-Richtlinie 6 ermittelte flächenbezogene Heizwärmebedarf HWB_{BGF} mit dem Wert $0,74 * A/V + 0,407$ zu dividieren. Der flächenbezogene Heizwärmebedarf HWB_{BGF} und die Anforderungen an die Nutzheiz-Energiekennzahl NEZ berücksichtigen bereits eine allfällige Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.